

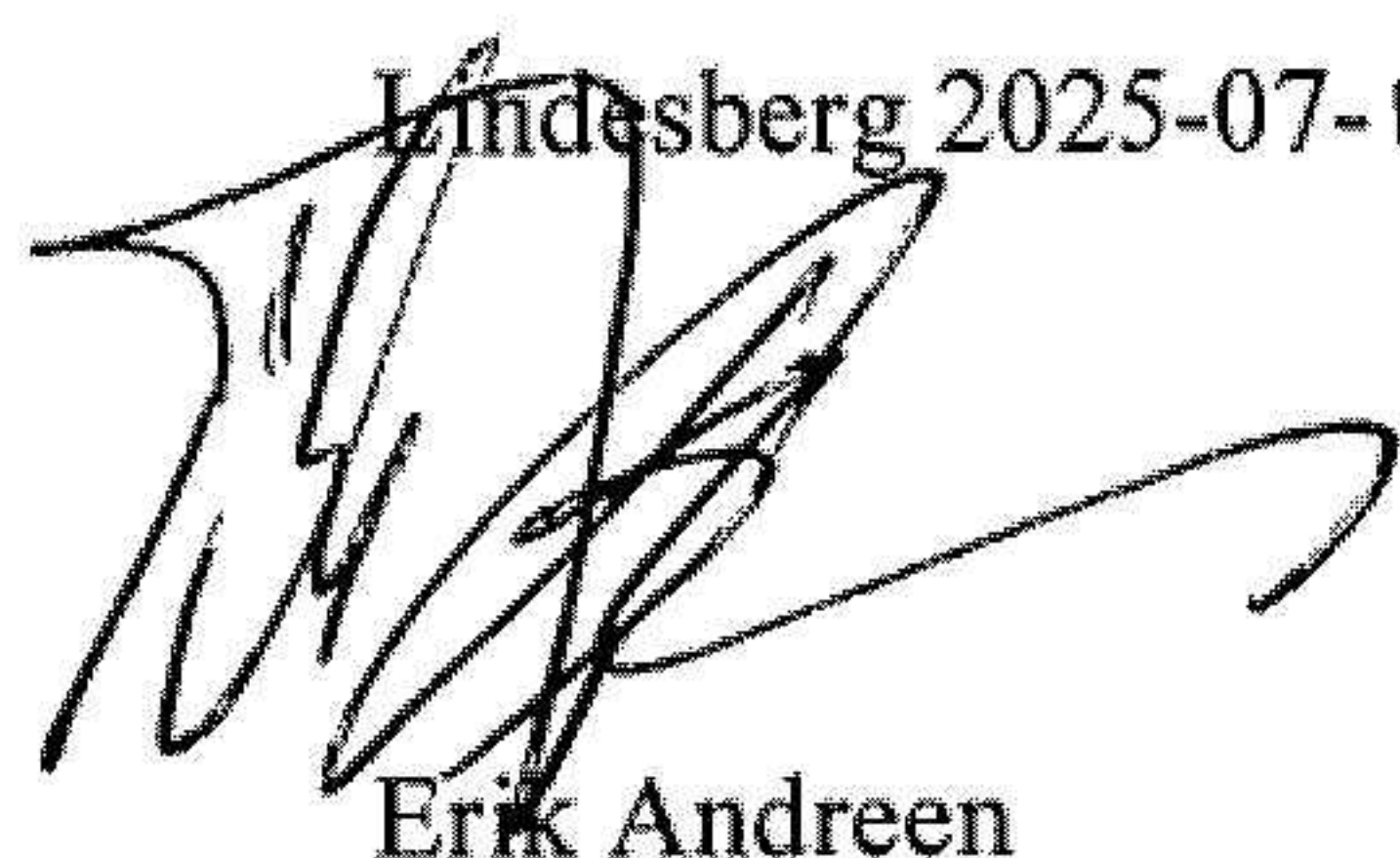
Årsredovisning
för
Lindesbergbostäder AB
556406-2718

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Lindesbergbostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 14 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Lindesberg 2025-07-13

Erik Andreen

2025052011319



Årsredovisning

för

Lindesbergbostäder AB

556406-2718

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

- förvaltningsberättelse	2
- förändring i eget kapital	5
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Lindesbergsbostäder AB
Org.nr 556406-2718

2 (19)

Styrelsen och verkställande direktören för Lindesbergsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget har sitt säte i Lindesberg.

Lindesbergsbostäder AB (LIBO) är ett kommunalägt bostadsbolag som äger och förvaltar hyresfastigheter i Guldsmidshyttan, Lindesberg, Vedevåg och Frövi. Beståndet består i huvudsak av lägenheter men viss lokalyta finns.

Utveckling av verksamheten

Organisation och samtliga processer har tydliggjorts och effektiviserats för att bidra till en nödvändig utveckling av verksamheten och sker samordnat mellan de tekniska och administrativa verksamheterna. Detta kommer att optimera nyttan av den köpta tjänst LIBO bygger sin fastighetsverksamhet på.

En breddning av bolagets intäktsbas är nödvändig för att på sikt möta ägarens avkastningskrav, detta kan möjliggöras genom nyproduktion, fastighetsköp och ett aktivt arbete med bolagets vakanser.

Energioptimeringar, processutveckling och värdeskapande är områden som måste prioriteras i verksamheten och säkerställas genom ekonomisk proaktiv verksamhet.

Ovanstående är delar i ett övergripande mål att nå "ordning och reda" och på ett naturligt sätt kvalitetssäkra bolagets vardag.

Viktiga förhållanden för resultat och ekonomisk ställning

Utfallet av hyresförhandlingen till detta år landade på 5,25%. Den s.k. "Treparten", vilket hela branschen hade stora förväntningar på, har inte levt upp till de mål som presenterades från centralorganisationen Sveriges Allmännyttan (SA). Inför hyresförhandlingarna avseende årets hyror hade parterna utvärderat och utvecklat processen, tyvärr utan effekt på förhandlingsprocessen. En gemensam utvärdering sker även inför kommande förhandling. Det är bolagets förhoppning och en nödvändighet att få till stånd en fungerande process avseende hyresjusteringar. De senaste 7-8 årens negativa utveckling måste vändas, för alla parter bästa.

De anbudsförfrågningar som bolagen har genomfört under 2023 avseende bostäder visade på att prisbilden inte medgav att byggnation kunde ske under affärsmässiga former. Under året har bolaget genomfört en samverkansupphandling för att utnyttja de positiva faktorer som marknaden eventuellt kan erbjuda. Detta i förhoppning att en ekonomisk möjlighet till nyproduktion av bostäder kan möjliggöras. Detta kan bidra till att den planerade breddningen av vår intäktsbas kan inledas. Ovanstående kan även kompletteras med en effektiv process runt bolagets vakanser och med förvärv av befintliga flerbostadsbestånd med förutsättningar som bidrar till ekonomisk stabilitet, såsom god underhållsnivå, adekvat hyresnivå och låga driftskostnader.

Det finns fortsatt en osäkerhet runt energikostnader, vilket bolaget upplevde under 2022 och som marknaden varnar för även framåtriktat. Bolaget samarbetar med systerbolaget Linde Energi för att gemensamt framtidssäkra kostnadsläget.

De flitigt omnämnda interna fastighetsrockaderna där äldre- och gruppboenden har flyttats från bolaget till moderbolaget Fastigheter i Linde AB (FALAB), för att skapa en tydlighet i verksamhetsstrukturen,

Lindesbergsbostäder AB
Org.nr 556406-2718

3 (19)

har samtidigt medfört stora ekonomiska utmaningar för bolaget. Detta har medfört att det ligger ett fokus på besparingar i den löpande verksamheten och att vikten av utfallet på de årliga hyresförhandlingarna blir tyngre. Tydligheten i verksamhetsstrukturen gynnar bolaget på lång sikt.

Den ekonomiska verksamheten är fortsatt av hög kvalitet och drivs av flerårsplaner, aktiv prognostisering och alternativ kalkylering. Ledord är långsiktig finansiell trygghet vilket förmildrar marknadens senaste förändringar avseende räntehöjningar, högre energikostnader, mm.

Händelser av väsentlig betydelse

Bolaget står inför kommande renoverings- och omstruktureringsprojekt där kommunens handläggning dragit ut på tiden och tvingar oss till omprövningar. Projektet det handlar om är "Framtidens Stadsdel i Lindesberg" med adressen Björkhyttevägen.

Björkhyttevägen måste startas som ett rent renoveringsprojekt med en justerad målbild.

Avseende tidigare planerade nybyggnation av bostäder i Frövi, där en näringslivsexpansion ställer krav på ett utökat bostadsutbud, har bolagets möjlighet att bygga på egenägd fastighet minskat. Kommunen har valt att inte fullfölja det markbytesavtal som tidigare tecknats.

LIBOs bostadskö har på kort tid vuxit, från att stadigt under ett flertal år legat runt 2.000 sökande, till att under 2024 passerat 7.000 aktivt sökande. En markant månatlig ökning kan noteras sedan april månad 2024. Detta är positivt inför kommande bostadsprojekt men sätter samtidigt stor press på att Lindesbergs kommun kan prestera detaljplaner som tillåter en bostadsutveckling där efterfrågan finns, det vill säga centrala Lindesberg och Frövi tätort.

Den pågående processen med en strukturerings av de administrativa instruktioner som berör all verksamhet har fortlöpt och ger bolaget stora möjligheter till en nödvändig kvalitetssäkring av vardagen. Den successiva implementeringen innebär ett stort steg närmare målet med "ordning och reda". Effektiviseringen av de tekniska verksamhetsprocesserna fortgår och den genomförda organisationsförändringen bidrar till de positiva effekterna.

Förväntad utveckling

Även om det senaste året har satt branschen på stora prov med ränteuppgångar, kraftigt stigande materialpriser, materialbrist och ett bitvis skenande energipris, så finns det positiva möjligheter att hoppas på. Den lågkonjunktur branschen befinner sig i med dagliga konkurser kan innebära att byggbranschen som helhet anpassar sina marginaler för att fylla sina orderböcker på en minskande marknad. Då Lindesberg inte bara har de nationellt etablerade entreprenörerna att förlita sig på utan även en högst fungerande lokal marknad kan även det medverka till en inbromsning av de stigande entreprenadkostnaderna. Översynen av LOU och momsregelverket för bostäder är också två processer hela branschen följer med stort intresse.

Koncernen har genomfört en samverkansupphandling avseende bostadsbyggnation i Lindesbergs kommun över en längre tidsperiod. Här är målet att ett utvecklat samarbete med entreprenörerna skall ge möjligheter till kostnadseffektiva och kvalitativa lösningar med volymsamordning som skall gynna prisbilden. Etapp 1 i denna upphandling kommer att redovisas i början av 2025.

Det samordnade utvecklingsarbetet med processtyrningen innebär stor potential i effektivisering, kvalitetshöjning och ekonomisk besparing. Detta leder till en långsiktig hållbarhet på alla plan, vilket har varit en medveten målsättning. En utveckling som har varit under uppbyggnad under en tid men kommer efter färdigställande att vara en ständig process för att bibehålla en hög nivå på all vår verksamhet.

Lindesberg bostäder AB
Org.nr 556406-2718

4 (19)

2025052011322

Den långsiktiga processen efter flytten av äldreboenden från bolaget fortgår för att få en ekonomisk stabilitet som möter ägarens behov. Bolagets insatser på utgiftssidan har gett gott resultat och ett fokus på intäktssidan är nu prioriterat. En bredare intäktsbas efter nyproduktion, fastighetsköp och effektiva åtgärder åt vakansgraden är delar i ett framgångskoncept.

Ambitionen är att de långsiktiga framtidsplanerna kommer att stärka bolaget och möjligheterna att öka värdet och kvalitén på fastighetsportföljen. Detta för att fortsätta vara en viktig aktör avseende Lindesberg kommuns attraktivitet som verksamhets- och bostadsplats.

Ekonomisk ställning

Intäkterna uppgår till 92 470 kkr vilket är 3 943 kkr bättre än föregående år. Hyresintäkterna står för en ökning med 5 199 kkr, varav minskade vakanser svarar för 573 kkr, samt att övriga intäkter står för en minskning med 1 051 kkr, varav merparten beror på att det statliga stödet (elstödet) ej längre finns.

När det gäller underhållskostnaden så uppgår den till 755 kkr vilket jämfört med förra året var noll kronor. Årets budget för denna post var också noll kronor men bolaget såg sig nödgade att utföra ett visst underhåll för att undvika större kostnader. Bolaget försöker att få gehör för en viss kompensation för detta via hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen dock utan framgång.

Detta avspeglar sig tyvärr i driftkostnaderna som uppgår till 59 501 kkr vilket är 5 775 kkr högre än föregående år. Till största del så beror denna ökning på att det var många snöfall i början på 2024 vilket innebär att kostnaden för snöröjning, skottning och halkbekämpning ökade med 1 129 kkr jämfört med föregående år. Vidare så har reparationer ökat med 1 799 kkr till största delen beroende på att det inte finns utrymme för underhåll. Andra poster som ökat är kostnaden för vatten/sophantering som uppgår till 8 209 kkr, en ökning med 1 064 kkr, samt skadegörelse/självrisker som uppgår till 1 851 kkr, en ökning med 1 058 kkr.

Avskrivningarna har ökat med 573 kkr till 20 647 kkr.

När det gäller finansiella intäkter så har dessa minskat med 1 658 kkr till 910 kkr vilket till största delen beror på att bolaget i slutet på 2023 amorterade 36 400 kkr vilket påverkade likviditeten negativt och därmed ränteintäkten. Detta i sin tur medförde att räntekostnaden sjönk med 1 842 kkr till 6 348 kkr.

Sammantaget så landar resultatet efter finansiellt netto på 6 689 kkr vilket är 2 390 kkr sämre än föregående år.

Måluppfyllelse

Ekonomi är hårt ansatt av ökade energipriser och en markant prisökning det senaste året inom fastighets- och byggbranschen. Den tidigare genomförda flytten av förvaltningslokaler från bolaget i kombination med lägre utfall än bolagets behov avseende hyresjusteringar gör att avkastningen på kort sikt inte når de uppsatta ekonomiska målen. Medvetna satsningar och effektiviseringar kommer över tid att återställa den ekonomiska måluppfyllelsen. Flytten av förvaltningslokaler från bolaget, vilket har gynnat ägaren, har även bidragit till en positiv strukturell tydlighet i bolagets fastighetsportfölj.

Bolagets bostadsbestånd är av god kvalitet och de nyproducerade fastigheterna bidrar i högsta grad både till kommunens attraktivitet och bolagets ekonomi.

Det bedrivs en långsiktig och högkvalitativ planering avseende den ekonomiska och tekniska verksamheten för att bibehålla de positiva förutsättningarna koncernen besitter idag. Allt för att garantera en kvalitetssäkrad och över tid hållbar verksamhet med goda resultat i enlighet med ägarens direktiv.

Lindesbergsbostäder AB
Org.nr 556406-2718

5 (19)

2025052011323

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	91 721	86 504	84 467	89 223
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6 689	9 079	-2 017	-289
Balansomslutning (tkr)	657 893	645 887	718 778	720 892
Avkastning på totalt kap. (%)	2,0	2,7	0,9	1,2
Räntesättningsgrad (ggr)	2	2	1	1
Skuldsättningsgrad (%)	74,5	75,9	79,3	79,1
Soliditet (%)	21,9	21,2	17,8	18,2

Nyckeltasdefinitioner framgår av not 1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 520	57 993	7 176	34 480	9 095	137 264
Disposition enligt beslut av årsstämman:				9 095	-9 095	0
Årets avskrivning		-1 825		1 825		0
Årets resultat					6 704	6 704
Belopp vid årets utgång	28 520	56 168	7 176	45 400	6 704	143 968

Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämman förfogand stårföljande medel (kronor):

balanserad vinst	45 399 070
årets vinst	6 704 265
	52 103 335
disponeras så att	
i ny räkning överföres	52 103 335
	52 103 335

Resultatet av Lindesbergsbostäder AB:s verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Lindesbergstäder AB
Org.nr 556406-2718

6 (19)

Resultaträkning

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

4

91 721

86 504

Övriga rörelseintäkter

749

2 023

92 470

88 527

Rörelsens kostnader

Driftskostnader

-44 654

-39 429

Underhållskostnader

-754

0

Övriga externa kostnader

5

-13 915

-14 124

Personalkostnader

6

-178

-173

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och
immateriella anläggningstillgångar

-20 647

-20 074

Övriga rörelsekostnader

-197

-28

-80 345

-73 828

Rörelseresultat

7

12 125

14 699

Resultat från finansiella poster

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är
anläggningstillgångar

2

2

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8

915

2 568

Räntekostnader och liknande resultatposter

9

-6 353

-8 191

-5 436

-5 621

Resultat efter finansiella poster

6 689

9 079

Skatt på årets resultat

10

15

16

Årets resultat

6 704

9 095

Lindesbergsbostäder AB
Org.nr 556406-2718

7 (19)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Immateriella anläggningstillgångar*

Övriga immateriella anläggningstillgångar

11

0

0

0

0

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

12, 13

618 894

593 404

Inventarier, verktyg och installationer

14

4 237

1 570

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

15

4 689

19 014

627 820

613 988

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag

16

40

40

Andra långfristiga fordringar

17

1 207

910

1 247

950

Summa anläggningstillgångar

629 068

614 938

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

737

593

Fordringar hos koncernföretag

7

26

Fordringar hos Kommun

2

0

Aktuella skattefordringar

1 758

1 783

Övriga kortfristiga fordringar

109

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18

662

657

3 274

3 059

Kassa och bank

25 551

27 890

Summa omsättningstillgångar

28 825

30 950

SUMMA TILLGÅNGAR

657 893

645 887

2025052011325

Lindesbergsbostäder AB
Org.nr 556406-2718

8 (19)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

19

Bundet eget kapital

Aktiekapital 28.520 aktier nominellt värde 1 000 kr

28 520

28 520

Uppskrivningsfond

20

56 169

57 994

Reservfond

7 176

7 176

91 865**93 690*****Fritt eget kapital***

Balanserade medel

45 399

34 480

Årets resultat

6 704

9 095

52 103**43 574****Summa eget kapital****143 968****137 264****Långfristiga skulder**

21

Skulder till kreditinstitut

22

356 800

335 300

Summa långfristiga skulder**356 800****335 300****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

21

133 200

154 700

Leverantörsskulder

14 083

7 294

Skulder till koncernföretag

1 598

1 765

Skulder till Lindesbergs kommun

0

943

Övriga kortfristiga skulder

65

139

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

23

8 178

8 481

Summa kortfristiga skulder**157 124****173 323****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****657 893****645 887**

2025052011326

Lindesbergsbostäder AB
Org.nr 556406-2718

9 (19)

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01

2023-01-01

Tkr

-2024-12-31

-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

6 689

9 079

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

24

21 063

20 930

Betalad skatt

40

-93

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

27 792

29 916

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-144

195

Förändring av kortfristiga fordringar

-96

240

Förändring av leverantörsskulder

6 789

283

Förändring av kortfristiga skulder

-1 706

-1 758

Kassaflöde från den löpande verksamheten

32 635

28 876

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-34 677

-29 969

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

403

120

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

-700

-660

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-34 974

-30 509

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

0

-80 300

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-80 300

Årets kassaflöde

-2 339

-81 933

Likvida medel vid årets början

27 890

109 823

Likvida medel vid årets slut

25 551

27 890

Lindesbergbostäder AB
Org.nr 556406-2718

10 (19)

2025052011328

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Intäkterna redovisas netto efter moms och rabatter.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Likvida medel

Bolaget har medel på koncernkonto hos Lindesbergs kommun. Dessa klassificeras som likvida medel i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Aktiveringsmodellen tillämpas för internt upparbetade immateriella tillgångar.

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningstiden för internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar uppgår till tio år.

Materiella anläggningstillgångar

Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på att ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelas på komponent. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens nyttjandeperiod ner till beräknat restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnaders komponenter	30-100 år
-Stomme/grund	100 år
-Tak	30 år
-Fasad	50 år
-Fönster & dörrar	50 år
-Inre ytskikt	50 år
-Våtrum	30 år
-Inst VVS	30 år
-Inst Vent	30 år
-Inst El	30 år
Markanläggning	20 år
Immateriella tillgångar	10 år
Maskiner och inventarier	5 år

Nyttjandeperioden på ovan angivna komponenter är grundreglen, avvikelser förekommer efter bedömning av fastighetens konstruktion och material. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Lindesbergsbostäder AB
Org.nr 556406-2718

11 (19)

2025052011329

Nedskrivning av tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter).

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

Säkring av räntebindning

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter, och periodiseras över avtalstiden. Ränteinstrument som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning värderas vid bokslutstillfället, varvid avsättning för orealiserade förluster görs.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit som en effekt av olika skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningstider på byggnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i förhållande till balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad (ggr)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad (%)

Långfristiga skulder plus kortfristig del av skulder till kreditinstitut i förhållande till totalt kapital.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutning.

Lindesbergsbostäder AB
Org.nr 556406-2718

12 (19)

2025052011330

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värden för tillgångar och skulder i framtiden. Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekten av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Byggnader och mark

Uppskattningar och bedömningar har skett i samband med värderingen av företagets fastighetsbestånd avseende nuvärdesdiskonteringen av framtida kassaflödesöverskott.

Inga övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut.

Not 3 Operationella leasingavtal

Framtida leasingavtal, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024-12-31	2023-12-31
Inom ett år	1 007	585
Senare än ett år men inom fem år	1 552	3 197
	2 559	3 782

I bolagets redovisning utgör den operationella leasingen i allt väsentligt uthyrda fastigheter/lokaler. Förfallotidpunkter på avtalen är mellan år 2025 och 2030.

Not 4 Intäkternas fördelning

	2024	2023
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hysesintäkter	90 646	85 680
Övrigt	1 075	824
	91 721	86 504

Not 5 Arvode till revisorer

	2024	2023
PwC		
Revisionsuppdrag	-262	-93
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-30	-79
Skatterådgivning	-17	-20
	-309	-192

Lindesbergsbostäder AB
Org.nr 556406-2718

13 (19)

Not 6 Löner och ersättningar till styrelsen

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsen	-141	-139
	-141	-139
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-37	-34
	-37	-34
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-178	-173
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14 %	28 %
Andel män i styrelsen	86 %	72 %

Not 7 Transaktioner med närstående

	2024	2023
Inköp av varor och tjänster		
Fastigheter i Linde AB	11 288	10 311
Linde Energi AB	9 739	9 933
	21 027	20 244

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	915	2 568
	915	2 568

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	-6 353	-8 191
	-6 353	-8 191

Lindesbergsbostäder AB
Org.nr 556406-2718

14 (19)

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	15	16
Totalt redovisad skatt	15	16

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		6 689		9 079
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 378	20,60	-1 870
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-1 120		0
Skatteeffekt av ej bokförda kostnader		8 351		1 840
Justering avseende skatter för föregående år		15		16
Temporära skillnader byggnader och markanläggningar		90		359
Ökning av skattemässigt underskott		-5 950		-335
Övrigt		7		6
Redovisad effektiv skatt		15		16

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 350	10 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 350	10 350
Ingående avskrivningar	-10 350	-10 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 350	-10 350
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Verkligt värde har bedömts via en intern modell för avkastningsvärdering och där förväntade framtida driftnettoöverskott samt ett restvärde vid kalkylperiodens slut nuvärdesberäknas med en kalkylränta under 10 år. Lindesbergsbostäder AB's (LIBO) fastigheter har olika avkastningskrav beroende på lokalanvändning och läge. 2024 års hyresnivå har använts i värderingen medan drift- och underhållskostnader är marknadsanpassade till en långsiktig nivå, så kallad normalanpassning. Det bortfall i hyror (vakans) som förekommer är också långsiktigt bedömt.

Fastigheternas verkliga värde enligt bolagets interna modell uppgick vid tidpunkten 2024-12-31 till 1 118 406 tkr (1 159 976 tkr) vilket motsvarar 14 668 kr (15 194 kr) per kvadratmeter, och består av 40 st. fastigheter fördelat på 70 430 kvadratmeter lägenheter, 5 817 kvadratmeter lokaler, totalt 76 247 kvadratmeter. Antalet lägenheter uppgår till 1 081 st, 37 st. lokaler samt 474 st. p-platser/garage.

Lindesbergsbostäder AB
Org.nr 556406-2718

15 (19)

Not 13 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	877 743	868 787
Försäljningar/utrangeringar	-7 814	-796
Omklassificeringar	46 126	9 752
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	916 055	877 743
Ingående avskrivningar	-238 057	-216 887
Försäljningar/utrangeringar	7 616	796
Årets avskrivningar	-22 366	-21 966
Utgående ackumulerade avskrivningar	-252 807	-238 057
Ingående uppskrivningar	57 994	59 819
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 825	-1 825
Utgående ackumulerade uppskrivningar	56 169	57 994
Ingående nedskrivningar	-104 276	-108 029
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	3 753	3 753
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-100 523	-104 276
Utgående redovisat värde	618 894	593 404

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 349	3 321
Inköp	2 870	1 056
Omklassificeringar		-28
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 219	4 349
Ingående avskrivningar	-2 779	-2 742
Årets avskrivningar	-203	-37
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 982	-2 779
Utgående redovisat värde	4 237	1 570

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 014	893
Inköp	33 288	28 912
Omklassificeringar	-47 613	-10 791
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 689	19 014
Utgående redovisat värde	4 689	19 014

Lindesbergsbostäder AB
Org.nr 556406-2718

16 (19)

Not 16 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Husbyggnadsvaror HBV Förening, org. nr: 702000-9226.

	2024-12-31	2023-12-31
Inbetalt insatskapital	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden HBV	910	370
Tillkommande fordringar	700	660
Årets återbäring	-403	-120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 207	910
Utgående redovisat värde	1 207	910

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	662	657
	662	657

Not 19 Förslag till disposition av resultatet

	2024-12-31	
Till årstämmans förfogande står följande medel:		
balanserad vinst	45 399	
årets vinst	6 704	
	52 103	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	52 103	
	52 103	

Not 20 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	57 994	59 819
Årets avskrivning	-1 825	-1 825
Belopp vid årets utgång	56 169	57 994

Lindesbergsbostäder AB
Org.nr 556406-2718

17 (19)

Not 21 Skulder som avser flera poster

Bolagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	356 800	335 300
	356 800	335 300

De långfristiga skulderna förfaller till betalning enligt följande:

Mellan 1-5 år	356 800	335 300
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	133 200	154 700
	133 200	154 700

Not 22 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2024-12-31	2023-12-31
Kontrakt med verkliga värden		
Ränteswapar positivt verkligt värde	34 602	39 313
	34 602	39 313

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. Per bokslutsdagen uppgår utestående nettopositioner avseende ränteswapavtal till 490 (490) MSEK. Den långa fasta räntan som betalas i utestående ränteswapavtal är fortfarande högre än motsvarande marknadsränta vid bokslutstillfället. Per bokslutsdagen uppgår övervärdet till sammantaget ca 34 (39) MSEK för den totala återstående löptiden i ränteswapavtalen. Övervärdet representerar den intäkt som skulle uppstå om avtalen avslutas i förtid. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m sitt slutförfallodatum så kommer övervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,30 (5,32) år och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,00% (1,20%).

Bolaget tillämpar så kallad "säkringsredovisning" och bokför inte förändringar i ränteswaparnas marknadsvärden i resultaträkningen. Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet användning av finansiella instrument i förvaltningsberättelsen.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	-1 212	-993
Förutbetalda hyror & avgifter	-6 663	-6 670
Övrigt	-303	-818
	-8 178	-8 481

Lindesbergstäder AB
Org.nr 556406-2718

18 (19)

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	20 647	20 106
Utrangeringar	197	824
Upplupen ränta	219	
	21 063	20 930

Not 25 Uppskjuten skatt

Enligt försiktighetsprincipen redovisas den uppskjutna skatten endast i denna uppställning och inte i bokföringen.

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga avdragsgilla temporära skillnader	-18 490	-9 961
Outnyttjade underskottsavdrag	535	13 388
	-17 955	3 427

Lindesbergbostäder AB
Org.nr 556406-2718

19 (19)

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma 2025-05-14 för fastställelse.

Lindesberg den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Pär-Ove Lindqvist
Ordförande

Roger Sixtensson
Verkställande direktör

Jonas Bernström
Vice ordförande

Conny Ärlerud

Tommy Lönnström

Dan Larsson

Elin Axelsson

Magnus Storm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman
Auktoriserad revisor

Conny Ärlerud

Conny Ärlerud

Date: 2025-03-31 08:27 CEST

Role: Styrelseledamot

Signed via account: conny.arlerud@lindesberg.se

Magnus Storm

Magnus Storm

Date: 2025-03-31 08:28 CEST

Role: Styrelseledamot

Signed via account: magnus.storm@telia.com

Jonas Bernström

Jonas Bernström

Date: 2025-03-31 08:41 CEST

Role: Vice ordförande

Signed via account: hallaboda@telia.com

Elin Axelsson

Elin Axelsson

Date: 2025-03-31 08:53 CEST

Role: Styrelseledamot

Signed via account: vikingdotter@hotmail.com

Tommy Lönnström

Tommy Lönnström

Date: 2025-03-31 08:53 CEST

Role: Styrelseledamot

Signed via account: tommy64lonnstrom@gmail.com

Pär-Ove Lindqvist

Pär-Ove Lindqvist

Date: 2025-03-31 08:56 CEST

Role: Styrelseordförande

Signed via account: par-ove.lindqvist@lindesberg.se

Roger Sixtensson

Roger Sixtensson

Date: 2025-03-31 10:28 CEST

Role: VD

Signed via account: roger.sixtensson@libo.se

Dan Larsson

Dan Larsson

Date: 2025-03-31 11:00 CEST

Role: Styrelseledamot

Signed via account: dan.larsson@lindesberg.se

Peter Söderman

Peter Söderman

Date: 2025-04-01 16:33 CEST

Role: Auktoriserad revisor

Signed via account: peter.soderman@pwc.com

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lindesbergsbostäder AB, org.nr 556406-2718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lindesbergsbostäder AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lindesbergsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Lindesbergsbostäder AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lindesbergsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Lindesbergsbostäder AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lindesbergsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-01 14:26:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER SÖDERMAN

Peter Söderman

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025052011341